



Ruimtelijke onderbouwing herhuisvesting familie Kemna, Wolbeslanden 15 te Bornerbroek

Aanleiding, situatie en ligging

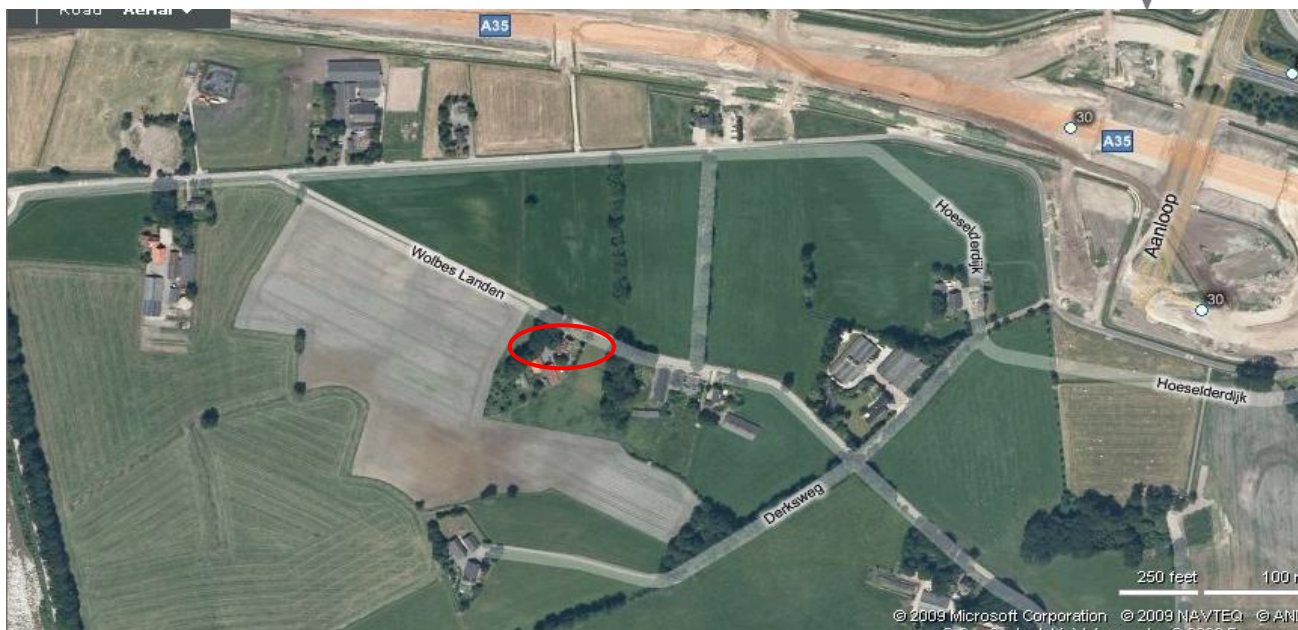
In verband met de ontwikkeling van het Regionale Bedrijventerrein Twente (thans XL Businesspark Twente) dienen diverse woningen met bijgebouwen gecomoveerd te worden. De eigenaren dienen elders een locatie toegewezen te worden om een nieuwe woning te kunnen bouwen. Daarvoor is in overleg met provincie Overijssel een zoekgebied vastgesteld.



Afbeelding zoekgebied voor wijkers.

De groene contour vormt het zoekgebied voor wijkers. Binnen dat gebied, zo is geoordeeld, bestaat er een ruimtelijke samenhang met de kern Bornerbroek.

Zo zal ook de woning Wolbeslanden 15 vanwege de ontwikkelingen verwijderd moeten worden. De woning bevindt zich binnen de grenzen van het regionale bedrijventerrein.



Huidige locatie wijker aan de Wolbes Landen 15 te Bornerbroek

Dat de bewoners van het voornoemde perceel op den duur moeten wijken voor het aan te leggen bedrijventerreinen was al sinds 2001 bekend. In de hoorzittingen die zijn gevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn diverse vragen gesteld over de herhuisvesting van deze zogenaamde wijkers. Door de provincie Overijssel en de gemeente Almelo is toen aangegeven, dat herhuisvesting van burgerwoningen in het buitengebied aanvaardbaar wordt geacht indien deze aansluit bij een concentratie van woningen. Dit is ook nog eens een keer bevestigd in een uitspraak van de Raad van State d.d. 23 april 2003.

Omdat het voor de familie Kemna duidelijk was dat men op termijn zou moeten wijken, heeft men in 2003 toen zich de gelegenheid voordeed, een perceel grond gekocht aan de Maatkampsdwarsweg te Bornerbroek. Dit om op termijn de herhuisvesting te kunnen realiseren.

Bij de ondertekening van de bestuursovereenkomst "Woningbouw voor wijkers regionaal bedrijventerrein Twente, tussen de gemeente Almelo en de provincie Overijssel, d.d. 1 mei 2006 is een kaart met het zogenaamde zoekgebied toegevoegd.

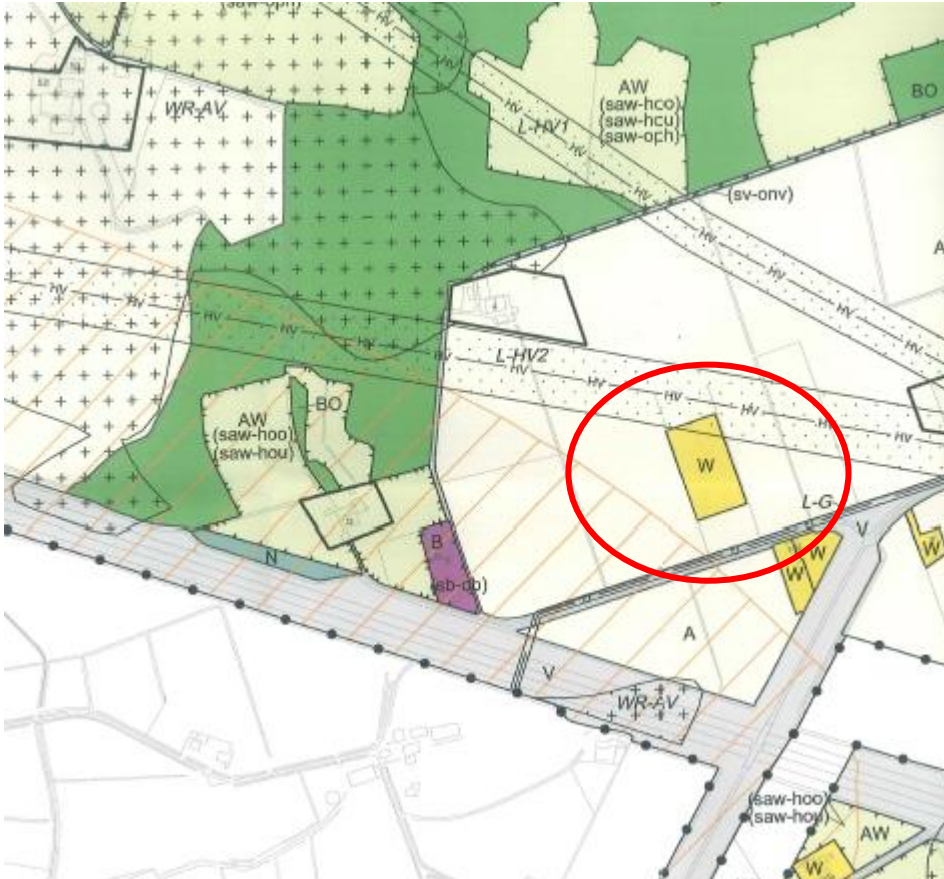
Het betreft hier de herhuisvesting van de laatste burgerwoning die moet wijken voor het XL Businesspark. Het maatschappelijk belang van de realisatie van het regionale bedrijventerrein is dermate hoog dat afgeweken wordt van de begrenzing van het zoekgebied. Temeer ook omdat ten tijde van de aankoop van het perceel grond door de familie Kemna er in het geheel nog niet werd gesproken over een zoekgebied.



Locatie herhuisvesting

Planologische situatie

In het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied is de her te bouwen woning op de gewenste locatie ingepast. Hieronder is een fragment van de verbeelding opgenomen.



Stedenbouwkundige situatie

Over het algemeen wordt er negatief gereageerd op verzoeken voor bouwen van woonhuizen in het buitengebied. Voor de aanvraag van de fam Kemna kan wellicht een uitzondering gemaakt worden. Gezien het bovenlokale belang van het XL - businesspark en het feit dat de beoogde kavel reeds was aangekocht voordat er een zoekcirkel was vastgelegd wordt de afweging gemaakt of de verplaatsing van de fam. Kemna ruimtelijk gezien wenselijk is. Belangrijk aspect bij deze afweging is dat de fam. Kemna de laatste wijker is voor het businesspark, zodat hier geen precedentwerking kan ontstaan.

De beoogde kavel met bebouwing voegt zich in het ritme van bebouwing langs de Maatkampsweg en Maatkampsdwarsweg. Samen met de bebouwing van Maatkampsdwarsweg 1 en 1a kan het een soort ensemble gaan vormen. Daarbij rekening houden dat er vanuit de woningen een bepaalde mate van vrij zicht is op het omliggende landschap. Ook qua verschijningsvorm is het van belang dat de kavel op een evenwichtige manier wordt ingepast in het omliggende landschap; belangrijk aandachtspunt hierbij is de overgang naar het landschap. De kavel dient met inheemse/gebiedseigen soorten te worden aangelegd.

Er zijn ruimtelijk gezien wel enige beperkingen t.a.v. de situering van het woonhuis; in de directe nabijheid zijn er namelijk milieutechnische zoneringen (hoogspanning en rijksweg). Hier dient rekening gehouden te worden.

Samengevat kan worden gesteld, rekening houdend met de bovenstaande gang van zaken en de ruimtelijk aspecten zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren op het bouwen van een woning met bijgebouw op bovengenoemde kavel.

Milieu-aspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bedrijvigheid, bodem, luchtkwaliteit, archeologie, flora & fauna en veiligheid,

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Naar verwachting is de locatie gelegen binnen de geluidszone van 53 dB van de Rijksweg 35. Voor de realisatie van de woning zal een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk:

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Onderzoeksresultaten milieuzonering

Toets aan 'Bedrijven en milieuzonering'

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de toevoeging van een nieuwe burgerwoning in het buitengebied. Gebleken is dat burgerwoningen milieugevoelige objecten zijn.

Er zijn echter geen bedrijven in de nabijheid die vanuit milieuzonering van invloed zijn op de aanvaardbaarheid van deze 'nieuwe' burgerwoning.

Toets aan Wet milieubeheer

De nieuw te bouwen woning ligt op ruim voldoende afstand van geluidsproducerende functies van derden.

Toets aan Wet geurhinder en veehouderij

Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven.

Voor inrichtingen met vee die onder het Besluit Landbouw vallen gelden vast aan te houden afstanden. Hier wordt niet gerekend met odeurbelastingen. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De dichtstbijzijnde melkveehouderij ligt op ruim 220 meter van het plangebied. De minimumafstand wordt in alle gevallen dan ook ruimschoots gehaald. Vanuit het oogpunt van milieuzonering vormen de omliggende agrarische bedrijven dan ook geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling op in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan Buitengebied is voornamelijk een conserverend bestemmingsplan waarvoor geen bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. De toekenning van een woonbestemming aan de Maatkampsdwarsweg is echter een nieuwe ontwikkeling. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal ook een bodemonderzoek worden aangeleverd.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor wat betreft de functie 'wonen' zijn locaties die niet meer dan respectievelijk 1500 (één ontsluitingsweg) of 3000 nieuwe woningen (twee ontsluitingswegen) omvatten aangemerkt als gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het onderhavige project is gelet op de beperkte omvang ervan, het betreft hier de bouw van 'slechts' één nieuwe woning, aan te merken als een project dat 'niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging'. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

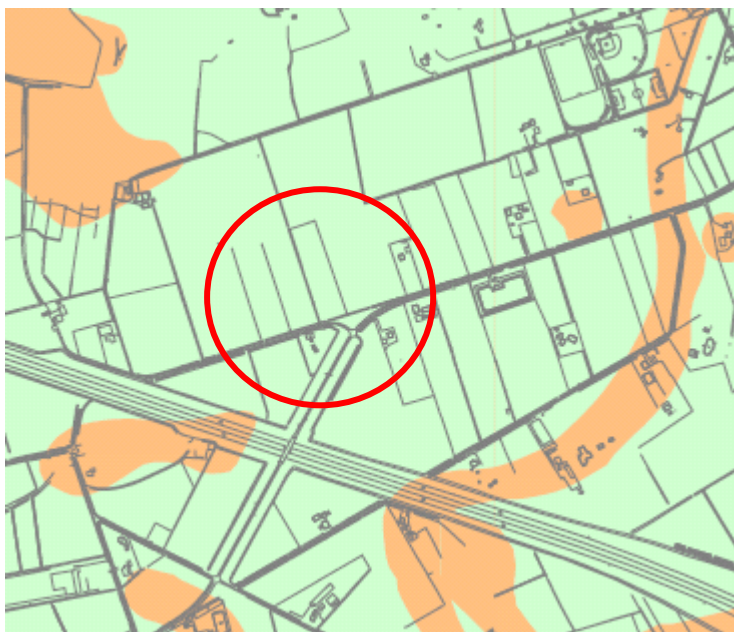
Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Voor het grondgebied in Almelo is in juni 2007 door Vestigia 'Archeologie en Cultuurhistorie' onderzoek uitgevoerd naar archeologie. Het betreft een archeologische verwachtingskaart voor het grondgebied van Almelo. Een uitsnede hiervan is in figuur 4.1 weergegeven.



Figuur 4.1. Uitsnede archeologische verwachtingskaart Almelo (Bron: Gemeente Almelo)

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente Almelo ligt het plangebied in een zone waar een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Flora & fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). De projectlocatie bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Wel bevindt de locatie zich nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (De Doorbraak). Op basis van de ligging, de afstand van ruim 200 meter tot aan de EHS en de aard van de ruimtelijke ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS niet aan de orde is.

Flora en Faunawet

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

De huidige vegetatie op de locatie voor de nieuwe woning is gras. Gelet op de terreingesteldheid van deze gronden is het plangebied ongeschikt voor beschermd flora. Gelet op de kenmerken is er evenmin sprake van een foerageergebied. Voornaamste reden hiervoor is het feit dat de locatie regelmatig gemaaid en intensief agrarisch gebruikt wordt waardoor deze niet geschikt is voor enige vorm van beschermd flora/ en of fauna. De agrarische grond waarop nieuwe woning gerealiseerd moet worden heeft geen of een zeer lage ecologische waarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake. In verband daarmee is een nader (veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Zorgplichtbepaling

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi)
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo)
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Situatie in het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op circa 500 meter van het plangebied bevindt zich gasleiding van de Nederlandse Gasunie N.V. In de navolgende paragrafen zal nader worden ingegaan op het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) die deze gasleiding met zich meebrengt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde. Binnen deze risicocontour (welke

als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Volgens de provinciale risicokaart heeft de gasleiding geen plaatsgebonden risicocontour.

Groepsrisicocontour (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Op basis van dit het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM geldt voor iedere gasleiding een groepsrisicocontour. Het Bevb is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het voorliggende geval betreft het de toevoeging van één burgerwoning aan de Maatkampsdwarsweg. Er is geen sprake van een toename van het groepsrisico aangezien de woning elders verplaatst wordt en aan de Maatkampsdwarsweg wordt herbouwd. Daarmee is er geen sprake van een toename van het groepsrisico.